

PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNIA:

1 PARKIRALIŠNO MJESTO

zk.ul. 5067, z.k.č.br.1069/1, K.O.BLATO NOVO



LOKACIJA:

STAMBENA ZGRADA REMETINEČKI GAJ BR.21 D , 10000 ZAGREB

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o., OIB: 64139676233

VI Požarinje 6, 10000 Zagreb

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 01.3.2022.

Datum izrade nalaza: ožujak 2022.

SADRŽAJ :

1. UVOD
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 2.1. Dokumenti
 - 2.2. Opis nekretnine
 - 2.2.1. Pložaj nekretnine
 - 2.2.2. Zemljišno knjižno stanje
 - 2.2.3. Katastarsko stanje
 - 2.2.4. Očevid
 - 2.2.5. Opis nekretnine
3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI
 - 3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine
 - 3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena
4. IZRAČUN
5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
6. IZJAVA VJEŠTAKA
7. PRILOZI (zapisnik, dokumentacija i fotodokumentacija)

1.UVOD

Od strane stečajnog upravitelja Marinka Paića, dipl. ing., VI Požarinje 6, Zagreb, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina – parkirno mjesta u stambenoj zgradi Remetinečki gaj br. 21D u Zagrebu.

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja nekretnine u stečajnom postupku.

Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta.

Za izračun vrijednosti nekretnine primjenjena je poredbena metoda – vrijednost stambenih prostora (predmetnih parkirnih mjesta) je izvedena u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima dobivenih iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, a nalazom iskazana tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u ožujku 2022.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u nalazu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procjenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 01.03. 2022.- 1EUR=7,547904 kn.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je na temelju :

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina / 2015.
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /2015
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima /2014
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Priopćenja zavoda za statistiku
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke

2.PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- indeks cijena nekretnina

2.2 Opis nekretnine

Nekretnina u naravi predstavlja parkirno mjesto u stambenoj zgradi koja ima 4 nadzemne i 1 podzemnu etažu.

2.2.1.Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Stambena zgrada na adresi Remetinečki gaj br. 21D, 10000 Zagreb

Gradska četvrt : Lanište

2.2.2. Zamlišno knjižno stanje

Broj uloška čestice : 5067

Broj z.k.č. : 1069/1

Katastarska općina: Blato Novo

3.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 1069/1

Katastarska općina: Blato

2.2.4. Očevid

a) Zemljište

Poslovno-stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetno PM je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M1 – mješovita pretežito stambena namjena, urbana pravila 1.6. što podrazumjeva pripadajuća obilježja definirana u tekstualnom dijelu GUP-a .

b) Infrastruktura

Stambeno-poslovna zgrada se nalazi na komunalno opremljenom području i priključena je na sljedeće komunalne sustave :

- električnu mrežu
- gradski vodovod i kanalizaciju
- telefonski vod
- plinsku instalaciju

c) Godina izgradnje zgrade

Zgrada je sagrađena 2008.

d) Stanje održavanja

U naravi je vidljivo da je zgrada u odličnom stanju, te da je održavana u smislu tekućeg odnosno redovnog održavanja .

2.2.5. Opis nekretnine

Parkirno mjesto PM 8 se nalazi u zajedničkoj garaži na -1 etaži stambeno-poslovne zgrade. Podna površina PM 8 iznosi 12.60 m², čiji je veći dio (9m²) 2,25 m svijetle visine, a manji dio (3,6 m²) 1,45 m svijetle visine- što znači da već postojeći koeficijent treba dodatno množiti sa 0,75 na površini manje svijetle visine da bi dobili ukupnu korisnu vrijednost površine.

Zidovi zajedničke garaže su žbukani završno bojani. Etaža -1 je opremljena protupožarnim sprinkler sistemom, detektorom plinova, instalacijom struje. U garažu se sa ulice spušta rampom, a na ulazu se nalaze automatska podizna garažna vrata.

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnina, u prvom koraku, primijenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su podaci dobiveni iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a u obzir su uzete nekretnine prodane u prethodnom periodu od četiri godine. Budu li kao usporedive cijene iz baze određene one postignute iz prethodnog perioda, biti će korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz Indeksa cijena stambenih nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Grada Zagreba.

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti je primijenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag nekoliko godina. Očevidom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni.

Nekretnina - parkirno mjesto (stambeni prostori) koje su predmet ove procjene, imaju karakteristike koje su usporedive sa odabranim realiziranim transakcijama.

Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti stambenih prostora, dobiveni su iz geo-informatičke baze „eNekretnine, a odnose se na lokacije koje su sličnih obilježja.

Obzirom da podaci iz kupoprodajnih ugovora u geo-informatičkoj bazi „eNekretnine“ ne izražavaju jasno kolika je podna površina parkirnih mjesta, jer su se u vlasničke listove moguće upisivale podne površine ili neto korisne površine izračunate različitim koeficijentima ovisno o tome koji su se pravilnici tj. norme kroz vrijeme primjenjivali. Iz tog razloga jedinična cijena garažno parkirnog mjesta biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) Prilog1 A), koji određuje koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina obzirom na svjetlu visinu i namjenu nekretnine.

Uvidom u elaborat etažiranja, uzeta je podna površina garažno parkirnog mjesta - 12.60m².

Poredbene nekretnine - stambeni prostori :

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	god. lzgr.	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	ukupn. cijena	Cijena/m2 bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	1069/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	64,33 m2	855.050,18 kn	10.635,80 kn/m2	18.11. 2019.	Oranice Tep
2.	KP	1069/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	55,96 m2	668.377,62 kn	9.555,07 kn/m2	18.04. 2019.	Oranice Tep
3.	KP	1065/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	110,41 m2	1.555.518,06 kn	14.088,56 kn/m2	11.11. 2021.	Oranice Tep
4.	KP	1065/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	50,68 m2	600.956,40 kn	11.857,86 kn/m2	23.12. 2021.	Oranice Tep
5.	KP	1065/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	64,57 m2	939.745,50 kn	14.553,90 kn/m2	18.05. 2021.	Oranice Tep

4. IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m2, iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Grada Zagreba , te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina – stambeni prostor pod rednim brojem:

1. Na k.č.1069/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 64,33 m2, iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 18.11.2019., ukupne cijene 855.050,18 kn (u cijenu je uključen PDV) ili 10.635,80 kn/m2 bez PDVa

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2019. – 137,38
- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 10.635,80 kn/m2

$$154,60/137,38 \times 10.635,80 \text{ kn /m}^2 = 11.968,95 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 11.968,95 kn/m2

2. Na k.č. 1069/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 55,96 m², iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 18.04.2019., ukupne cijene 668.377,62 kn (u cijenu je uključen PDV) ili 9.555,07 kn/m² bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2019. - 131,15

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 9.555,07 kn/m²

$$154,60/131,15 \times 9.555,07 \text{ kn /m}^2 = 11.263,54 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 11.263,54 kn/m²

3. Na k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 110,41 m², iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 11.11.2021., ukupne cijene 1.555.518,06 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.088,56 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.088,56 kn/m²

-korigirana cijena = cijena iz ugovora–14.088,56 kn/m²

4. Na k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 50,68 m², iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 23.12.2021., ukupne cijene 600.956,40 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 11.857,86 kn/m²

korekcija cijena

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 11.857,86 kn/m²

-korigirana cijena = cijena iz ugovora – 11.857,86 kn/m²

5. Na k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 64,57 m², iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 18.05.2021., ukupne cijene 939.745,50 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.553,90 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.553,90 kn/m²

$154,60/152,55 \times 14.553,90 \text{ kn/m}^2 = 14.749,47 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 14.749,47 kn/m²

k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m ²	Cijen. blok	Korigirana cijena/m ² bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
k.č.1069/1 k.o. Blato Novo	18.11. 2019.	stamb. prost./M1	64,33 m ²	Lanište	11.968,95 kn/m ²	-6,19 %
k.č. 1069/1 k.o. Blato Novo	18.04. 2019.	stamb. prost./M1	55,96 m ²	Lanište	11.263,54 kn/m ²	-12,89 %
k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo	11.11. 2021.	stamb. prost./M1	110.41 m ²	Lanište	14.088,56 kn/m ²	+10,41 %
k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo	23.12. 2021.	stamb. prost./M1	50,68 m ²	Lanište	11.857,86 kn/m ²	-7,06 %
k.č.1065/1 k.o. Blato Novo	18.05. 2021.	stamb. prost./M1	64,57 m ²	Lanište	14.749,47 kn/m ²	-115,59 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					12.785,67 kn/m ²	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena Stambenog prostora (za 1 m²) procjenjuje se s iznosom od 12.785,67 kn/m².

Kako kupoprodajne cijene odabranih nekretnina ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja, sve transakcije odgovaraju tržišnim uvjetima i pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 12.785,67 kn/m² ili 1.693,93 E/m² određuje ukupnu vrijednost stambenog prostora na predmetnoj lokaciji u cjenovnom bloku Lanište prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 1.3. 2022.- (1EUR=7,547904 kn)

Jedinična cijena parkirnog mjesta –PM biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 28.rujna 2015. (n.n. broj 78/2015), za obračun korisne vrijednosti površina, a obzirom na namjenu i visinu prostorija uzimaju se u obzir koeficijenti iz priloga 1.A):

- parkirno mjesto (PM):

	nekretnina k.č.1069/1 k.o.Blato N. (etažn.vl.)	pod. pov. /m ²	površ u z.k.	koef. korisn. vrijed. površ	korisn. vrijed. Površ.	jed. cijena EUR/m ²	ukupna cijena EUR	zaokruženo cijena EUR
1.	PM-8 (E-8)	9,00m ² + 3,60m ² = 12.60m ²	3,15 m ²	0,5 0,5x0,75	(4,50 m ² + 1,35m ²)= 5,85m ²	1.693,93 E/m ²	9.909,49 EUR-a	9.910,00 EUR-a

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema relevantnim podacima, te na temelju podataka i pregleda stanja u naravi , utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u stambenoj zgradi i dvorište na adresi Remetinečki gaj br.21D na k.č. 1069/1 k.o. Blato Novo, sa iznosom:

1. Suvlasnički dio: 10/10000 Etažno vlasništvo (E-8)
Parkirališno mjesto PM-8 u nivou podruma građevine, ukupne površine 3,15 m² NKP, označeno u planu posebnih dijelova bijelo:

9.910,00 EURA

slovima : devettisućadevetstodeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn odgovara vrijednosti od:

74.799,72 kn

slovima:sedamdesetčetritisućesedamstodevedesetdevetkunasedamdeset
dvijelipe

IZJAVA VJEŠTAKA

Procijenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci dobiveni iz geoinformatičke baze „eNekretnine pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene nekretnina procijenjen je u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Elaborat izradila:

Matković Rajka dipl. ing. arh.

Zapisnik

OČEVID POVODOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA NEKRETNINU

Datum: ..2021.	08.03.2022.
Predmet uviđaja:	parkirno mjesto u zajed. garaži
Adresa: Zemljišno knjižni uložak, z.k.č.:	Remetinečki gaj 21 D, Zagreb zk.ul.5067, z.k.č. 1069/1
1. Broj i vrsta etaža:	podrum, prizemlje i 4 stamb. etaže
2. Brutto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna korisna površina p.p.:	
4. Svijetla visina etaže:	
5. Godina izgradnje:	2008.god.
6. Temelji –materijali: Dubina ispod kote terena ili podruma:	AB
7. Nosivi zidovi: Debljina sa žbukom:	AB
8. Pregradni zidovi: Debljina sa žbukom:	opeka
9. Stropna konstrukcija:	AB
10. Krovna konstrukcija:	prohodne terase u sklopu stanova na najvišoj etaži, stanovi –kosi krov profilirani lim
11. Krovni pokrov:	
12. Vanjska limarija:	
13. Bravarski radovi:	
14. Obrada vanjskih zidova:	žbuka, fasadna boja
15. Instalacije vodovoda:	ima
16. Električne instalacije:	ima
17. Instalacija plina:	ima
18. Telefonske instalacije:	ima
19. Zagrijavanje prostora:	centralno grijanje
20. Vrata:	pvc
21. Prozori:	pvc
22. Vlažnost zgrade:	
23. Namjena prostorija:	garažni prostor
24. Održavanje:	zgrada je održavana u skladu sa godinom gradnje
25. Uređenost okućnice:	asfaltne vanjske površine
26. Ostali značajni elementi tehničkog opisa:	
27. Napomene:	



